

TERRA HELVETICA

FONDATION D'INVESTISSEMENT

2022

Rapport d'activité



Terra Helvetica

Fondation

d'investissement

Rapport d'activité 2022

Table des matières

05	Avant propos du président
06	L'exercice 2022 en bref
10	Bases et Organisation (Annexe)
14	Principaux chiffres clés
16	Fortune de base de la fondation d'investissement Terra Helvetica (Annexe incluse)
18	Actif immobilisé du groupe d'investissement « Habitation en Suisse » (Annexe incluse)
22	Annexe
28	Registre biens immobiliers
32	Profil d'investissement
38	« Se loger à un prix abordable » en période de crise énergétique et d'augmentation des intérêts
40	Mentions légales

Les obstacles et les difficultés sont des marches qui nous permettent de nous élever.

Friedrich Nietzsche

Avant propos

du président

Au début de l'année 2022, l'espoir était largement répandu que les assouplissements sociaux autour de la pandémie du Covid 19 conduiraient également à une évolution positive sur notre marché. L'offensive russe en Ukraine dès le 24 février a brutalement anéanti cet espoir. Cette guerre a entraîné une grande insécurité, des hausses considérables des prix de l'énergie, et donc des taux d'inflation élevés et d'énormes décalages dans les bourses et les marchés. La fondation d'investissement Terra Helvetica n'a pas pu se soustraire entièrement à ces évolutions du marché. Cela s'est notamment traduit par l'acquisition de capitaux d'investisseurs, qui ont encore augmenté de CHF 32,8 millions en 2022 (année précédente : CHF 83,3 millions). La totalité des actifs a ainsi pu être augmentée à CHF 127,9 millions. Lors de l'investissement dans des biens immobiliers, l'attention s'est d'autant plus portée sur des paramètres tels qu'un rendement brut appréciable, un faible besoin de rénovation à moyen terme et des critères de durabilité, car le nombre de biens immobiliers à vendre sur le marché est nettement plus élevé qu'en 2021. Ainsi, le rendement brut CIBLE a pu être maintenu à 4,25 %, le taux de vacance a été réduit à 3,14 % et le taux de perte de loyer a été amélioré en passant à 5,01 %. À 3,20 %, le ratio de financement étranger reste, tout comme par le passé, très bas. De ce fait, la marge de manœuvre pour l'acquisition de biens immobiliers intéressants est plus grande. La valeur de marché de tous les biens immobiliers s'élève à CHF 124,2 millions, la valeur nette d'inventaire (VNI) par droit s'élève à CHF 1'060,70 (année précédente : 1'033,21).

Le 4 novembre 2022, la fondation d'investissement Terra Helvetica a franchi une étape importante : en tant que jeune fondation de placement, elle a été admise à la Conférence des administrateurs de fondations de placement (KGAST), ce qui signifie que ses résultats sont également représentés dans les différents indices KGAST.

Le conseil de fondation est confiant de poursuivre son travail avec succès en 2023. Le pipeline des investissements de biens immobiliers est toujours bien rempli et le produit « Habitation en Suisse », axé sur le « logement à un prix abordable » de la fondation d'investissement Terra Helvetica, est bien accueilli sur le marché.

J'exprime mes sincères remerciements à mes collègues du Conseil de fondation, à la direction et à tous les partenaires et participants qui se sont engagés pour notre fondation de placement !



André Schlatter
Président du Conseil de fondation

L'exercice 2022

en bref

Qui aurait pensé, au début de l'année 2022, que le pire était à venir après la COVID-19 : une guerre en Ukraine qui marquerait l'économie en Europe encore plus que la pandémie mondiale. Avec une vision toujours positive des choses, et en dépit de toutes les difficultés, nous avons atteint la moitié du volume de placement annuel de 80 millions de CHF que nous nous étions fixé comme objectif.

Nous sommes toujours sur la bonne voie avec la stratégie choisie : « la qualité à long terme prioritaire sur la croissance rapide ». Personne ne connaît encore l'évolution en 2023, mais des tendances se dessinent déjà. Une croissance rapide à tout prix aura des conséquences négatives. Le marché évolue lentement, les transactions sont actuellement en léger recul. Nous nous attendons également à des répercussions sur les prix de l'immobilier en raison de l'évolution actuelle. Cela pourrait entraîner des corrections de valeur en 2023. Mais nous restons actuellement confiants que nos achats permettront de limiter ces mouvements. Des achats judicieux à des prix durables auront un effet positif en 2023. Une sélection rigoureuse lors de l'acquisition des biens immobiliers est donc très importante et ne doit pas être négligée, même en cas d'offres prétendument attrayantes.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons réussi à réduire encore le taux de vacance ou de défaillance, à doubler le nombre de biens immobiliers et à réaliser à nouveau des investissements très intéressants. La fondation de placement acquiert en priorité des biens immobiliers récents, maximum +/- 10 ans ou entièrement rénovés. Le strict respect de ces critères de placement permet de réduire les dépenses d'entretien et de rénovation des biens immobiliers. Il en résulte de meilleurs rendements nets sur les biens immobiliers. Néanmoins, même les immeubles récents nécessitent de temps à autre des investissements de petite ou moyenne envergure, ce qui contribue à la préservation de leur valeur. Nous vérifions également régulièrement la faisabilité d'investissements durables comme, par exemple, en matière de matérialisation, de confort d'habitation ou d'équipement technique, par exemple avec l'énergie solaire, les pompes à chaleur et la production d'énergie alternative.

Ainsi, outre l'amélioration de la durabilité, nous souhaitons réduire autant que possible les frais accessoires pour nos locataires. Les frais d'exploitation et les frais annexes ont augmenté et continueront d'augmenter dans les mois à venir en raison de la hausse des prix de l'énergie dans différents secteurs de coûts. L'évolution des taux d'intérêt devrait également entraîner une hausse des coûts pour nos locataires. Seuls les biens immobiliers attrayants avec des loyers bruts raisonnables et abordables réaliseront de bons rendements dans les agglomérations.

La durabilité est une priorité pour notre fondation de placement. C'est pourquoi nous avons rejoint le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) en 2022. Tous les biens immobiliers sont repris, notés et indexés selon les directives du SSREI.

En 2023, nous avons déjà pu repartir du bon pied en acquérant le 3 janvier 2023 un immeuble entièrement loué dans le centre de Buchs SG. Fin mai 2023, deux biens immobiliers au Tessin rejoindront notre portefeuille. L'un de ces immeubles a été réalisé dans une construction en bois écologiquement durable. Un chauffage au bois à pellets respectueux de l'environnement fournit la chaleur.

Je remercie tous nos investisseurs pour leur confiance et me réjouis de faire découvrir notre produit à de nouveaux investisseurs.

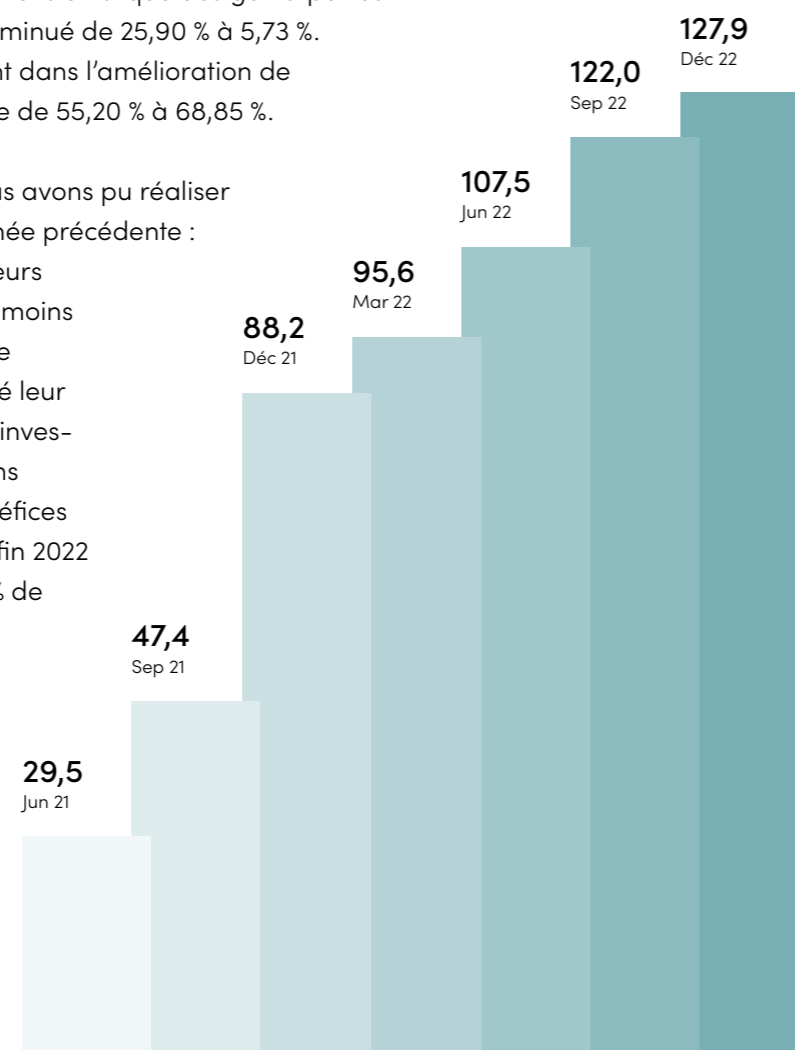


Johann Candrian
Directeur général

Résultats

Au cours de son deuxième exercice, la fondation d'investissement Terra Helvetica s'est développée avec succès malgré des circonstances défavorables. Cela se traduit notamment par un rééquilibrage positif de la structure des recettes. Comme il est d'usage dans une phase de démarrage, les revenus locatifs des nouveaux immeubles achetés en cours d'année ne se font pleinement sentir que l'année suivante. Cela se reflète dans les revenus des objets achetés l'année précédente, qui ont contribué à hauteur de CHF 3,4 millions, soit 82,41 % des recettes nettes, contre CHF 1,1 millions, soit 70,78 %, l'année précédente. D'autre part, le rapport entre le résultat opérationnel et le résultat total de l'exercice comptable est passé de 44,19 % à 96,95 % ; les contributions au résultat provenant du résultat de l'émission de droits ainsi que des gains/pertes en capital non réalisés ont diminué de 25,90 % à 5,73 %. Cet effet se reflète également dans l'amélioration de la marge EBIT, qui est passée de 55,20 % à 68,85 %.

Au cours de cet exercice, nous avons pu réaliser un rendement de 2,66 % (année précédente : 3,32 %) pour nos 40 investisseurs (année précédente : 18). Pas moins de 22 nouvelles institutions de prévoyance nous ont accordé leur confiance avec un volume d'investissement de CHF 32,8 millions pour l'exercice 2022. Les bénéfices annuels cumulés s'élèvent à fin 2022 à CHF 6,2 millions, soit 5,30 % de l'actif net versé.



Évolution de la totalité des actifs 2021/2022 en millions de francs suisses

Jusqu'au 31 décembre 2022, un portefeuille immobilier de CHF 124,2 millions (année précédente : CHF 88,8 millions) a pu être constitué. Les principales acquisitions ont, une nouvelle fois, été réalisées au cours du second semestre. L'évaluation de fin d'année a révélé une réévaluation marginale d'environ CHF 40'000 sur le portefeuille immobilier. Une dévaluation de CHF - 0,6 million a toutefois dû être comptabilisée pour les nouveaux immeubles (authentifications en 2022). Et ce, en raison d'effets uniques liés aux frais de transaction annexes (droits de mutation, commissions de transaction et taxes). Les taux d'actualisation (réels) n'ont que très peu évolué : le portefeuille existant a ainsi été évalué à un taux global de 2,90 %, contre 2,94 % l'année précédente. Il convient de noter que les attentes pour inflation future ont été prises en compte, notamment pour les frais d'entretien et de remise en état. Cela se ressent sur les taux d'actualisation nominaux, qui s'élevaient à 3,93 % au 31.12.2022 (contre 3,46 % l'année précédente).

Au cours de l'exercice 2022 également, des biens immobiliers lucratifs (Saint-Gall et Tessin) d'une valeur de CHF 24,7 millions ont pu être garantis pour l'exercice suivant. Ces trois objets enrichiront notre portefeuille immobilier avec un rendement brut CIBLE de 4,26 % et un revenu locatif CIBLE de CHF 1,06 millions.

Pour la poursuite du développement du groupe de placement « Habitation en Suisse », nous sommes toujours idéalement positionnés grâce à la confiance de nos investisseurs, à un pipeline d'achat bien rempli ainsi qu'à nos partenaires de financement flexibles.

Christoph Bruhin
Directeur général adjoint / CFO

Bases

et organisation (annexe)

Forme juridique et objet

La fondation d'investissement Terra Helvetica a été créée le 7 avril 2020. Il s'agit d'une fondation soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse.

La totalité des actifs de la fondation de placement comprend l'actif immobilisé et la fortune de base. L'actif immobilisé se compose des apports des investisseurs dans le but de placer leur fortune en commun. Actuellement, le groupe de placement « Habitation en Suisse » est géré. Comme son nom l'indique, il est axé sur le placement dans des biens immobiliers dans toute la Suisse. La fortune de base comprend le patrimoine affecté par la fondatrice lors de la création de la fondation et est utilisée pour le fonctionnement de la fondation.

Règlements

La fondation de placement et son organisation sont régies par les normes suivantes. Ceux-ci sont à la disposition des investisseurs sur la plateforme Internet terrahelvetica-anlagestiftung.ch :

- Statuts
- Règlement de la fondation
- Règlement sur l'organisation
- Directives de placement
- Règlement sur les frais et les coûts
- Règlement sur les rémunérations
- Prospectus

Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la fondation de placement. Ses tâches et compétences sont définies comme suit à l'art. 9, al. 2 des statuts :

- Prise de décision sur les demandes de modification des statuts adressées à l'autorité de surveillance
- Approbation du règlement de la fondation et les règlements spéciaux, y compris les directives de placement, et décider de leur modification, sous réserve de la compétence réglementaire du conseil de fondation selon l'art. 10 al. 8 let. c des statuts.
- Élection et révocation des membres du conseil de fondation
- Élection et révocation de l'organe de révision
- Approbation des comptes annuels
- Approbation de filiales dans la fortune de base
- Approbation de participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans le capital constitutif
- Prise de décision sur les propositions à l'autorité de surveillance concernant la dissolution ou la fusion de la fondation

Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe de direction et de gestion de la fortune de la fondation de placement. Il s'organise lui-même et, conformément à l'art. 10, al. 8 des statuts, il est investi des tâches et des compétences intransmissibles suivantes :

- Haute direction et surveillance
- Définition de la politique commerciale
- Décision du lancement, de la fusion ou de la dissolution de groupes de placement
- Réglementation de l'organisation
- Nomination des experts en estimation
- Détermination des droits de signature
- Placement de l'actif immobilisé et du capital constitutif
- Décision de distribuer ou de thésauriser le revenu des groupes de placement
- Détermination des délais de résiliation en cas de rachat de droits sur des groupes de placement
- Adoption de dispositions visant à éviter les conflits d'intérêts et réglementation des actes juridiques avec des personnes proches
- Choix de la banque dépositaire
- Définition des directives de placement
- Réglementation des frais et des coûts
- Réglementation de l'évaluation des groupes de placement
- Décision de fermeture temporaire ou définitive de groupes de placement
- Choix des partenaires de distribution



Membres du conseil de fondation

André Schlatter, président (m.)

Urs Rüdin, vice-président (h.g.)

Dr. Thomas Bergmann,
membre du conseil de fondation (d.)

Le conseil de fondation peut déléguer des tâches à des tiers. Il fixe les conditions de la délégation dans le règlement de la fondation. Il désigne une société de gestion ainsi que le gérant et met en place un ou plusieurs comités de placement.

Direction générale

Le 8 mai 2021, le conseil de fondation a confié des tâches de gestion déléguées à Admicasa Immobilien AG (anciennement Admicasa Management AG), Frauenfeld, sur la base d'un contrat de prestations de services. Les tâches et compétences sont définies comme suit à l'art. 7 du règlement de la fondation :

- Gestion et administration de la fondation, de sa fortune ainsi que des groupes de placement
- Tenue de la comptabilité et établissement du rapport annuel avec bilan, compte de résultat et annexe
- Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix des droits
- Traitement administratif de l'émission et du rachat de droits
- Rapport annuel à l'attention de l'assemblée des investisseurs
- Tenue du registre des investisseurs
- Rapports permanents au conseil de fondation

Par ailleurs, la direction assume des tâches liées à la mise en place, au développement et à la gestion du groupe de placement.



Responsables de la direction

Johann Candrian, directeur (g.)

Christoph Bruhin, CFO/directeur adjoint (d.)

Commission de placement

Pendant la phase de mise en place, la commission de placement est identique au conseil de fondation. Elle sera constituée, le moment venu, en tant que commission indépendante.

Experts en estimations

Conformément à l'art. 10 des statuts, c'est la société Wüest Partner AG, Zurich, qui est chargée de l'estimation des biens immobiliers ou du portefeuille.

Stefan Meier & Christian Arnet

Wüest Partner AG, Zurich

Organe de révision

Lors de l'assemblée des investisseurs du 1er juin 2022, Deloitte AG, Zurich, a été désigné comme organe de révision pour l'exercice en cours

Deloitte AG, Zurich

Banque dépositaire

La banque dépositaire est responsable de la conservation des avoirs bancaires et des titres, de l'administration des dépôts et de la tenue du registre immobilier.

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Gestion des biens immobiliers

Les affaires courantes, en particulier l'administration technique et la gestion des biens immobiliers, sont déléguées à des entreprises de gestion externes par des contrats distincts. La gestion commerciale est assurée par une comptabilité centrale des biens immobiliers.

Admicasa Immobilien AG, Frauenfeld

Affiliations

Dans le cadre de ses activités commerciales, la fondation d'investissement Terra Helvetica respecte les normes de l'ASIP, de la KGAST et de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. L'observation et le respect de ces normes doivent exprimer le fait que la fondation d'investissement Terra Helvetica s'engage pour des investissements responsables, sociaux et durables et intègre les principes ESG dans ses processus de décision.

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP)

L'association faitière de plus de 1000 caisses de pension définit pour ses membres des critères de bonne gouvernance et de comportement correct d'un point de vue éthique et fiduciairement prudent.

asip.ch

Conférence des Administrateurs de Fondations de placement (KGAST)

La KGAST est l'association de près de 40 fondations de placement qui gèrent des placements pour des institutions de prévoyance. L'association défend les intérêts de ses membres et veille à ce que ceux-ci soient entendus par les autorités.

kgast.ch

Indice suisse de l'immobilier durable (SSREI)

L'indice a été développé pour évaluer la durabilité du parc immobilier suisse. SSREI aide les propriétaires (fonds immobiliers, sociétés anonymes immobilières, fondations de placement, assurances, caisses de pension, pouvoirs publics) à adapter leurs biens immobiliers aux exigences croissantes en matière de durabilité et à garantir leur valeur à long terme.

ssrei.ch

Principaux chiffres clés

Chiffres clés selon la KGAST

Compte de fortune

tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Totalité des actifs (GAV)		127'898'366	88'240'931
Valeurs de marché de tous les biens immobiliers		124'180'000	81'813'338
Taux de financement tiers		3,20%	0,00%
Actif net (VNI)		122'312'605	86'089'335
Nombre de droits en circulation		115'313	83'322
Valeur en capital par droit		1'061	1'033
Nombre d'investisseurs		40	18

Données de rendement et de performance

	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Distribution (par droit en CHF)	I	-	-
Rendement de la distribution		0,00%	0,00%
Rendement des placements (performance)		2,66%	3,32%
Taux de distribution		0,00%	0,00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		68,85%	55,20%
Ratio des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	II	0,71%	0,74%
Ratio des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	II	0,75%	0,87%
Rentabilité des capitaux propres (RCP)		2,85%	3,28%
Rendement des capitaux investis (ROIC)		2,62%	3,01%

tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Résultat réalisé		3'538'746	2'691'025
Résultat total (période sous revue)		3'384'486	2'774'641
Revenu locatif CIBLE (net)		4'140'528	1'717'874
Taux de défaillance des loyers		5,01%	7,52%
Taux de vacance		3,14%	5,24%
Rendement brut CIBLE		4,25%	4,28%

Commentaires sur les chiffres clés

- I. **Distribution (par droit en CHF)**
Le groupe de placement n'étant qu'en cours de constitution, le succès obtenu qui pourrait être utilisé pour la distribution est encore faible. Par conséquent, le conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution et de thésauriser l'ensemble du résultat.
- II. **Ratio des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) et TER_{ISA} (VNI)**
Voir XIX Annexe Actif immobilisé Honoraires de gestion sous Compte de résultat

Fortune de base

de la fondation d'investissement Terra Helvetica (Annexe incluse)

Bilan de la fortune de base de la fondation d'investissement Terra Helvetica

tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Actifs			
Liquidités		65'226.42	48'759.23
Titres	I	200.00	200.00
Créances groupe de placement « Habitation en Suisse »		50'981.63	58'068.67
Autres créances		5'268.60	1'667.70
Actifs transitoires		4'684.95	11'409.70
Total de l'actif circulant		126'361.60	120'105.30
Participations		-	-
Total de l'actif		126'361.60	120'105.30
Passifs			
Dettes à court terme envers des tiers	II	4'361.60	10'105.30
Dettes groupe de placement « Habitation en Suisse »		-	-
Dettes à long terme		-	-
Comptes de régularisation passifs	III	22'000.00	10'000.00
Total des fonds étrangers		26'361.60	20'105.30
Patrimoine de la fondation		100'000.00	100'000.00
Résultat total de la période		-	-
Bénéfice reporté		-	-
Total du capital de la fondation		100'000.00	100'000.00
Total des passifs		126'361.60	120'105.30

Compte de résultat de la fortune de base de la fondation d'investissement Terra Helvetica

tous les montants en CHF	Chiffre	01.01.2022 - 31.12.2022	01.04.2020 - 31.12.2021
Revenu			
Contributions du groupe de placement « Habitation en Suisse »	IV	114'389.58	231'259.95
Autres produits		2,62	-
Total des produits		114'391.20	231'259.95
Charges			
Organes et assemblée des investisseurs		-51'754.70	-100'801.95
Charges de l'organe de révision		-5'385.00	-5'000.00
Autres frais administratifs		-57'191.50	-111'370.77
Émoluments de l'autorité de surveillance	V	-	-14'000.00
Charges financières		-62.00	-87.23
Total des charges		-114'391.20	-231'259.95

Annexe fortune de base

- I. **Titres (Certificat coopératif Raiffeisen)**
Une part sociale de CHF 200 a été achetée pour l'engagement de crédit du groupe de placement « Habitation en Suisse ».
- II. **Engagements à court terme envers des tiers**
Les dettes à court terme envers des tiers se composent d'obligations envers les assurances sociales pour un montant de CHF 4'362 (année précédente CHF 7'126). L'année précédente, des dettes envers des tiers ont été comptabilisées sous ce poste, à hauteur de CHF 2'948.
- III. **Comptes de régularisation passifs**
Les comptes de régularisation passifs correspondent à des régularisations pour les frais de révision et l'assemblée des investisseurs.
- IV. **Contributions du groupe de placement « Habitation en Suisse »**
L'ensemble des coûts opérationnels à hauteur CHF 114'388,58 (année précédente CHF 139'857) ont été imputés au groupe de placement « Habitation en Suisse ». L'année précédente, des frais initiaux pour la fondation d'un montant de CHF 91'403 ont en outre été facturés au groupe de placement « Habitation en Suisse ».
- V. **Frais de l'autorité de surveillance**
Au cours de l'exercice 2021, les frais d'examen pour la fondation ont été inclus dans les frais de l'autorité de surveillance.

Actif immobilisé

Du groupe de placement « Habitation en Suisse » (annexe incluse)

Informations générales sur le groupe de placement :
Numéro de valeur : 54407343 ISIN : CH0544073437

Compte de fortune (bilan) du groupe de placement « Habitation en Suisse »

tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Actifs			
Actifs circulants		3'718'366.41	6'427'592.78
Liquidités	I	439'931.06	6'190'160.18
Titres		-	-
Créances à court terme	II	2'955'550.80	83'721.20
Frais de chauffage / charges		317'307.85	88'427.90
Comptes de régularisation actifs	III	5'576.70	65'283.50
Actif immobilisé		124'180'000.00	81'813'338.25
Terrains à bâtir (y compris les objets à démolir)		-	-
Constructions en cours (y compris terrain)		-	5'275'928.50
Constructions achevées (terrain inclus)		124'180'000.00	76'537'409.75
Parts de copropriété		-	-
Participations		-	-
Totalité des actifs		127'898'366.41	88'240'931.03

tous les montants en CHF	Chiffre	31.12.2022	31.12.2021
Passifs			
Fonds étrangers		5'585'761.55	2'151'596.36
Dettes à court terme	VI	496'349.53	751'482.35
Autres dettes à court terme	VII	942'301.63	997'742.22
Comptes de régularisation passifs	VIII	171'771.40	36'876.81
Hypothèque (à court terme)	IX	125'338.99	-
Hypothèque (à long terme)	X	3'850'000.00	-
Provisions		-	-
Impôts différés (Obligations)	XI	-	365'494.98
Actif net		122'312'604.86	86'089'334.67
Droits			
Nombre de droits en circulation au début de la période sous revue		83'322.00	-
Variations au cours de la période	XII	31'991.00	83'322.00
Nombre de droits en fin de période		115'313.00	83'322.00
Valeur en capital par droit		1'060.70	1'033.21
Revenu net de la période sous revue par droit		29.35	33.30
Valeur d'inventaire par droit avant distribution		1'060.70	1'033.21
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par droit après distribution		1'060.70	1'033.21
Variation de l'actif net			
Actif net au début de la période		86'089'334.67	-
Souscriptions		32'838'884.68	83'314'694.05
Rachats		-	-
Distributions		-	-
Résultat total de la période sous revue		3'384'485.51	2'774'640.62
Actif net à la fin de la période (VNI)		122'312'704.86	86'089'334.67

Compte de résultat du groupe de placement « Habitation en Suisse »

tous les montants en CHF	Chiffre	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
Revenu locatif net		3'932'993.50	1'588'617.00
Revenu locatif CIBLE (net ; y compris les frais annexes non externalisés)	XIII	4'140'527.90	1'717'874.00
Moins-value sur vacances et perte de recouvrement sur loyers et créances de frais annexes	XIV	-207'534.40	-129'257.00
Entretien des immeubles		-275'758.60	-109'767.50
Entretien		-275'758.60	-109'767.50
Remise en état		-	-
Charges opérationnelles		-375'947.36	-252'861.25
Frais d'approvisionnement et d'élimination Taxes		-3'907.40	-21'746.25
Frais de chauffage et d'exploitation non imputables		-64'873.30	-50'321.50
Assurances		-55'815.60	-20'647.15
Honoraires de gestion	XV	-169'433.36	-76'469.15
Frais de location et d'insertion		-47'270.75	-16'912.85
Impôts et taxes		-34'646.95	-66'764.35
Résultat opérationnel		3'281'287.54	1'225'988.25

tous les montants en CHF	Chiffre	01.01.2022 bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
Charges financières		-62'528.18	-35'650.93
Intérêts hypothécaires	XVI	-27'075.45	-22'527.85
Autres intérêts passifs	XVII	-395.33	-330.95
Autres charges financières	XVIII	-35'057.40	-12'792.13
Charges administratives		-637'931.07	-478'345.25
Honoraires de direction/gestion	XIX	-404'708.85	-144'605.85
Rémunération de la fortune de base	XX	-114 388.58	-231'259.95
Frais d'estimation	XXI	-49'793.05	-84'000.35
Frais de révision		-21'309.00	-17'000.00
Autres frais administratifs	XXII	-47'731.59	-1'479.10
Résultat de l'émission de droits		348'186.62	634'921.08
Produits de l'émission de droits		500'354.22	1'058'235.13
Charges de distribution de droits	XXIII	-152'167.60	-423'314.05
Produits/charges résultant de mutations de droits		609'731.32	1'344'111.95
Rachat de revenus courants lors de l'émission de droits	XXIV	609'731.32	1'344'111.95
Versement de revenus courants lors du rachat de droits		-	-
Revenu net de l'exercice comptable		3'538'746.23	2'691'025.10
Gains/pertes en capital réalisés		-	-
Gains/pertes en capital réalisés		-	-
Résultat réalisé		3'538'746.23	2'691'025.10
Gains/pertes en capital non réalisés		-154'260.72	83'615.52
Gains/pertes en capital non réalisés		-519'755.70	449'110.50
Variations des impôts différés	XI	365'494.98	-365'494.98
Résultat total de l'exercice		3'384'485.51	2'774'640.62
Distribution et utilisation du résultat			
Résultat net de l'exercice		3'384'485.51	2'774'640.62
Report de l'exercice précédent		2'774'640.62	-
Montant disponible pour la distribution		6'159'126.13	2'774'640.62
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		6'159'126.13	2'774'640.62

Annexe

Informations générales sur les comptes annuels

Conformément à l'article 47 OPP 2 sur la régularité de la comptabilité et de la présentation des comptes, les comptes annuels sont établis et structurés selon les normes comptables Swiss GAAP RPC 26. Par analogie, ils suivent le standard des recommandations de la Conférence des administrateurs de fondations de placement, KGAST. Il s'agit du deuxième rapport annuel depuis la création de la fondation d'investissement Terra Helvetica et l'ouverture du groupe de placement.

Évaluations

Conformément à l'art. 41 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) en relation avec l'art. 48 OPP 2, l'évaluation est effectuée selon les normes comptables Swiss GAAP RPC 26. L'évaluation des biens immobiliers détenus directement (actifs) est régie par l'art. 10 du règlement de la fondation.

- **Constructions en cours (y compris le terrain)**

Les acomptes et les coûts liés à des biens immobiliers en construction sont inscrits à l'actif à leur valeur comptable. Après l'achèvement des unités concernées, ces postes sont inscrits au bilan à leur valeur de marché. L'évaluation se base sur la méthode du cash-flow actualisé (méthode DCF).

- **Constructions achevées (terrain inclus)**

Les acomptes et les frais de transaction liés à l'acquisition de biens immeubles sont inscrits à l'actif pendant l'exercice à leur valeur comptable. À la fin de la période, les constructions achevées sont ensuite comptabilisées dans les comptes annuels à leur valeur de marché. Celles-ci sont également évaluées selon la méthode DCF. Les éventuelles variations d'évaluation sont comptabilisées dans le compte de résultat sous Gains / Pertes en capital non réalisés.

Impôts différés

Pour le calcul des impôts latents sur les gains et bénéfices immobiliers, il est tenu compte des droits de mutation ainsi que des commissions de vente prévues en cas de vente éventuelle. Toutes les provisions sont calculées par bien immobilier. Pour l'impôt sur les gains immobiliers, il est tenu compte d'une durée de détention de cinq ans à compter de la date de clôture du bilan. Pour les biens immobiliers mis en vente, est prise en compte la durée de détention effective. Les pertes sont compensées au niveau intercommunal et intercantonal.

Horizon comptable

Les présents comptes annuels portent sur l'exercice allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. Les comptes annuels de l'année précédente couvraient un exercice de 20 mois. Exceptionnellement plus long, il s'étendait du 7 avril 2020 au 31 décembre 2021.

Dates importantes

Date de création de la fondation de placement le	07.04.2020
Ouverture du groupe de placement « Habitation en Suisse » le	08.05.2020
Fin de la réglementation spéciale des directives relatives au placement	30.04.2026

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Aucun événement à l'influence significative sur le résultat de l'exercice 2022 n'est survenu après la date de clôture du bilan.

Réglementation spéciale des directives de placement

Conformément à l'art. 7, al. 3 des directives relatives au placement, il existe pendant la phase de constitution de 5 ans une réglementation spéciale sur le respect des restrictions de placement.

Groupe de placement « Habitation en Suisse »

	31.12.2022	31.12.2021
I Liquidités Comme l'année précédente, les revenus locatifs excédentaires sont utilisés dans la phase de constitution actuelle en vue d'autres investissements immobiliers.	439'931	6'190'160
II Créances à court terme Sous le poste des créances à court terme figurent, entre autres, des créances envers les locataires (CHF 408'307 ; année précédente CHF 83'721) ainsi que des créances envers des tiers (CHF 123'926 ; créances résultant de reprises d'immeubles non officielles, garanties de loyer et autres créances envers les locataires). En outre, les créances à court terme comprennent des acomptes à hauteur de CHF 2'032'000 ainsi que des frais de transaction pour CHF 391'317 (année précédente CHF 6'410) pour l'achat de deux immeubles au Tessin (année précédente achat d'un immeuble à Soleure). Le transfert de propriété ou le transfert des avantages/dommages aura lieu en mai 2023.	2'955'551	83'721
III Comptes de régularisation actifs Les actifs transitoires concernent des dépenses payées d'avance au titre d'assurances immobilières pour CHF 5'577 (année précédente CHF 2'052). En outre, l'année précédente, des régularisations ont été effectuées en relation avec des intérêts hypothécaires facturés en trop pour CHF 63'232.	5'577	65'284
IV Travaux en cours (y compris le terrain) L'année précédente, les paiements partiels du prix d'achat (CHF 5'275'929) de l'immeuble en construction à Lichtensteig ont été comptabilisés dans les constructions en cours. Le premier corps de bâtiment de l'immeuble à Lichtensteig a été livré à l'automne 2022. La seconde unité de bâtiment a suivi en janvier 2023. Le solde des paiements d'achat, pour CHF 400'000, a été intégralement activé et inscrit au passif du bilan sous la rubrique Autres dettes à court terme. Pour l'exercice 2022, ce bien immobilier est donc inscrit au bilan sous constructions achevées (terrain inclus).	-	5'275'929
V Constructions achevées (terrain inclus) Pour des informations détaillées sur les immeubles existants, voir la liste des immeubles.	124'180'000	76'537'410
VI Dettes à court terme biens immobiliers Les dettes à court terme Biens immobiliers pour CHF 496'350 comprennent : • Engagements résultant de contrats de location pour CHF 257'614 (année précédente CHF 133'127) • Factures de créanciers pour CHF 70'060 (année précédente CHF 116'369) • Garantie de loyer versée sur le compte de la fondation d'investissement Terra Helvetica pour CHF 0 (année précédente CHF 425'000) • Acomptes des décomptes de frais de chauffage et d'exploitation CHF 168'676 (année précédente CHF 76'986)	496'350	751'482
VII Autres engagements à court terme Les autres engagements à court terme concernent les postes suivants : • Engagements d'achat résiduels résultant de l'achat d'immeubles pour CHF 500'000 (CHF 500'000 l'année précédente) • Engagements envers des tiers pour CHF 333'690 (année précédente CHF 147'179) • Engagements envers Admicasa Immobilien AG pour CHF 57'630 (proche ; année précédente CHF 292'494) • Dettes pour CHF 50'982 envers la fortune de base (année précédente CHF 58'069)	942'302	997'742

	31.12.2022	31.12.2021
VIII Comptes de régularisation passifs Les comptes de régularisation passifs pour au total CHF 171'771 (année précédente CHF 36'877) comprennent les frais de révision, la rémunération de la banque dépositaire et les coûts des évaluations de fin d'année pour CHF 70'000 (année précédente CHF 32'943) ainsi que des régularisations liées à des dépenses immobilières pour CHF 101'771 (année précédente CHF 3'934).	171'771	36'877
IX Hypothèque (à court terme) Afin de garantir les liquidités et de constituer le portefeuille immobilier, un crédit en compte courant de 16,31 Mio de CHF a été contracté. Ce crédit est garanti par des cédules hypothécaires pour au total 16,75 Mio sur les biens immobiliers de Rümli, Lütisburg, Salez et Olten. Par ailleurs, il a été conclu un crédit-cadre de 50 Mio de CHF, couvert par des garanties sur les biens immobiliers de Kradol, Saint-Gall, Unterefelden, Thalwil, Herisau et Soleure. Total des cédules hypothécaires en possession à la date de référence : 66,49 Mio de CHF. À la date de référence, les limites de crédit ont été utilisées à hauteur de 0,1 Mio de CHF.	125'339	-
X Hypothèque (à long terme) Dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier, une hypothèque à taux fixe pour CHF 3'850'000 a été reprise pour une durée allant jusqu'à fin 2029 à un taux d'intérêt de 1,10 %. Ce crédit est garanti par une cédule hypothécaire de CHF 4'250'000.	3'850'000	-
XI Impôts différés (Obligations) En raison de la correction d'évaluation sur les immeubles existants et les nouveaux immeubles, l'obligation fiscale différée s'élimine à CHF 0 (année précédente CHF 364'495). Voir aussi page 20 impôts différés.	-	365'495
XII Variations au cours de la période Durant la période, de nouveaux capitaux ont été levés pour CHF 33'448'616 (hors commission d'émission ; année précédente CHF 83'798'794) ainsi que 22 nouveaux vaisseaux d'investisseurs.	31'991	83'322

	01.01. bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
XIII Revenu locatif théorique (net) ; (charges non externalisées incluses) Pour les détails et les dates d'acquisition des biens immobiliers, consulter la liste des biens immobiliers.	4'140'528	1'717'874
XIV Moins-value sur vacance et pertes de recouvrement sur loyers. Vacance : voir le registre des biens immobiliers.	-207'534	-129'257
XV Honoraires de gestion Un contrat de gestion à 4 % hors TVA a été conclu avec Admicasa Immobilien AG sur la base des loyers REELS. Toutes les transactions avec Admicasa Immobilien AG sont indiquées comme transactions avec des personnes proches.	-169'433	-76'469
XVI Intérêts hypothécaires Voir IX Hypothèques à court terme pour plus de détails.	-27'075	-22'528
XVII Autres intérêts passifs Au cours de l'exercice, il a fallu payer CHF 395 (année précédente CHF 331) au titre d'intérêts négatifs.	-395	-331
XVIII Autres charges financières Ce poste comprend les droits de garde et les frais bancaires.	-35'057	-12'792
XIX Honoraires de direction/de gestion Un contrat de prestations de services a été conclu avec Admicasa Immobilien AG pour la gestion des affaires. La rémunération de 0,35 % (hors TVA) se base sur les valeurs de marché des biens immobiliers et est décomptée mensuellement sur la base des évaluations de fin d'année. Pour la période sous revue, la rémunération correspond à CHF 404'709 (année précédente CHF 144'606) ou 0,33 % de la VNI (année précédente 0,17 %).	-404'709	-144'606
XX Rémunération au compte administratif Les frais opérationnels de la fortune de base de la fondation d'investissement Terra Helvetica s'élèvent à CHF 114'389 pour la période sous revue. L'année précédente (exercice plus long), outre les frais opérationnels de la fortune de base de CHF 139'857, les frais de fondation du groupe de placement « Habitation en Suisse » ont également été facturés pour CHF 91'403.	-114'389	-231'260
XXI Frais d'estimation Les frais d'estimation pour les biens immobiliers acquis (y compris l'évaluation de fin d'année du portefeuille de biens immobiliers actuel) s'élèvent à CHF 40'429 (année précédente CHF 62'285), les frais d'estimation pour les biens immobiliers non acquis à CHF 9'364 (année précédente CHF 21'715).	-49'793	-84'000

	01.01. bis 31.12.2022	01.04.2020 bis 31.12.2021
XXII Autres charges administratives Les postes suivants sont comptabilisés dans les autres frais administratifs : <ul style="list-style-type: none"> • Mesures publicitaires pour CHF 4'388 (participation à des salons) • Taxes à cotisations des membres pour CHF 1'256 • Honoraires pour prestations supplémentaires en faveur d'Admicasa Immobilien AG pour CHF 16'659 (e. a. prestations de maître d'ouvrage biens immobiliers Lichtensteig et Ormalingen) • Frais de première location et de relocation pour CHF 21'130 • Autres charges opérationnelles pour CHF 4'299 	-47'732	-1'479
XXIII Charges pour la distribution de droits Pour l'émission de droits, Admicasa Vertriebs AG (contrat de distribution) est rémunérée par une commission de 0,5 %. Toutes les transactions avec Admicasa Vertriebs AG sont comptabilisées comme des transactions avec des proches.	-152'168	-423'314
XXIV Achat de revenus courants lors de l'émission de droits Lors d'un nouvel appel de fonds de placement en cours d'année, les revenus courants du portefeuille sont inclus dans le prix de la VNI émise. L'effet de dilution est calculé et corrigé de manière synthétique et sur une base approximative (trimestre) avec ce poste de revenus. Le calcul correspondant est une pure question de présentation et est compensé par l'actif net.	609'731	1'344'112

Registre biens immobiliers

Terrains à bâtir (y compris les objets à démolir)

Aucune

Constructions en cours (y compris terrain)

Aucune

Constructions achevées (terrain inclus)

Adresse	Transfert de propriété	Année de construction / Année du droit de superficie	Valeur d'assurance du bâtiment en CHF	Investissements augmentant la valeur Année de référence	Coûts d'investissement en CHF	Valeur de marché en CHF	Taux d'escompte nominal en %	Revenu CIBLE / Revenu du droit de superficie en CHF	Revenu REEL / Revenu du droit de superficie en CHF	Taux de vacance en %	Rendement brut CIBLE en %	Rendement brut REEL en %
Rümligenstrasse 34/36 3128 Rümligen	12.11.20	1993/2006	5'586'300	-	5'039'342	4'360'000	4,13	269'280	267'480	0,70	6,18	6,14
Kirchstrasse 6a+6b u. Kirchstrasse 12a+12b 9604 Lütisburg	17.12.20	2015	11'683'300	-	13'288'515	12'940'000	4,13	572'388	561'408	1,90	4,42	4,34
Schmitte 1 + 2 9465 Salez	17.12.20	2015	3'462'200	-	7'276'204	7'470'000	4,03	315'612	315'612	0,00	4,22	4,22
Steinbruchweg 2/4 4600 Olten	22.03.21	1961	2'986'900	-	4'202'737	4'560'000	3,73	182'064	182'064	0,00	3,99	3,99
Wartenweilerweg 4 u. Rosengartenstr. 12 9214 Kradolf	09.09.21	2016	5'766'000	-	10'956'388	10'540'000	4,03	432'000	405'120	6,20	4,10	3,84
Hagenbuchstrasse 31-31a 9000 St. Gallen	21.09.21	1920/1979	4'641'000	-	7'726'304	7'340'000	3,11	294'000	254'760	13,30	3,92	3,36
Hauptstrasse 7 5035 Unterenfelden	12.11.21	1790/2015	11'567'000	-	17'451'658	18'770'000	4,13	850'000	850'000	0,00	4,53	4,53
Bahnhofstrasse 27 + 29 8800 Thalwil	01.12.21	1880/2020	3'367'168	-	6'005'352	6'420'000	3,42	210'000	210'000	0,00	3,27	3,27
Schmiedgasse 4/6 9100 Herisau	30.11.21	1820/2021	2'425'422	-	4'075'590	4'110'000	3,11	155'520	106'680	31,40	3,72	3,72
Weissensteinstrasse 88 4500 Solothurn	01.01.22	1970/2020	1'787'864	-	2'993'712	2'980'000	3,73	126'732	113'292	10,60	4,26	3,81
Heimlisbergstrasse 16/18 4513 Langendorf	01.02.22	1879 rén. à fon 2021	745'000	-	4'183'658	4'120'000	3,21	147'120	145'140	1,30	3,57	3,52
Hauptstrasse 6, 6a 4466 Ormalingen	01.11.22	1973 rén. 2022	1'850'000	-	8'272'212	8'840'000	3,83	367'440	367'440	0,00	4,16	4,16
Hauptstrasse 46/46a 4450 Sissach	31.08.22	1991	6'062'000	-	12'372'724	11'910'000	3,73	474'246	459'378	3,10	3,98	3,86
Grabenstrasse 15 8200 Schaffhausen	22.06.22	1926 rén. 2022	5'169'000	-	8'197'524	7'900'000	4,13	359'292	355'032	1,20	4,55	4,50
Loretostrasse 9620 Lichtensteig	21.12.21	2022/2023	-	-	12'108'825	11'920'000	4,13	522'300	518'700	0,70	4,38	4,35
Total			67'099'154	-	124'150'745	124'180'000	3,93	5'277'994	5'112'106	3,14	4,25	4,12

Portefeuille

15

Biens immobiliers

124 Mio.

Valeur de marché à l'achèvement

4,25%

Rendement brut CIBLE



3128 Rümlingen BE
Rümligenstrasse 34/36



9604 Lütisburg SG
Kirchstrasse 6a+6b und 12a+12b



9465 Salez SG
Schmitte 1 + 2



4600 Olten SO
Steinbruchweg 2/4



9214 Kradolf TG
Wartenweilerweg 4 / Rosengartenstr. 12



4500 Solothurn SO
Weissensteinstrasse 88



4513 Langendorf SO
Heimlisbergstrasse 16/18



9000 St. Gallen SG
Hagenbuchstrasse 31-31a



5035 Unterenfelden AG
Hauptstrasse 7



4466 Ormalingen BL
Hauptstrasse 6 + 6a



4450 Sissach BL
Hauptstrasse 46/46a



8800 Thalwil ZH
Bahnhofstrasse 27 + 29



9100 Herisau AR
Schmiedgasse 4/ 6



8200 Schaffhausen SH
Grabenstrasse 15



9620 Lichtensteig SG
Loretostrasse

Profil d'investissement

Qualité du portefeuille

Focus sur le placement

Le groupe de placement « Habitation en Suisse » investit dans des immeubles existants offrant des perspectives de rendement durables ainsi que dans des immeubles existants présentant un potentiel de développement (e. a. modernisation, densification, changement d'affectation). En complément, il sera également investi dans des projets de construction et de développement. Les tendances qui se dégagent d'un environnement de marché en constante évolution et qui influent sur les marchés des utilisateurs et sur les besoins des investisseurs doivent servir de base élargie pour identifier de nouvelles formes d'investissement immobilier riches en opportunités.

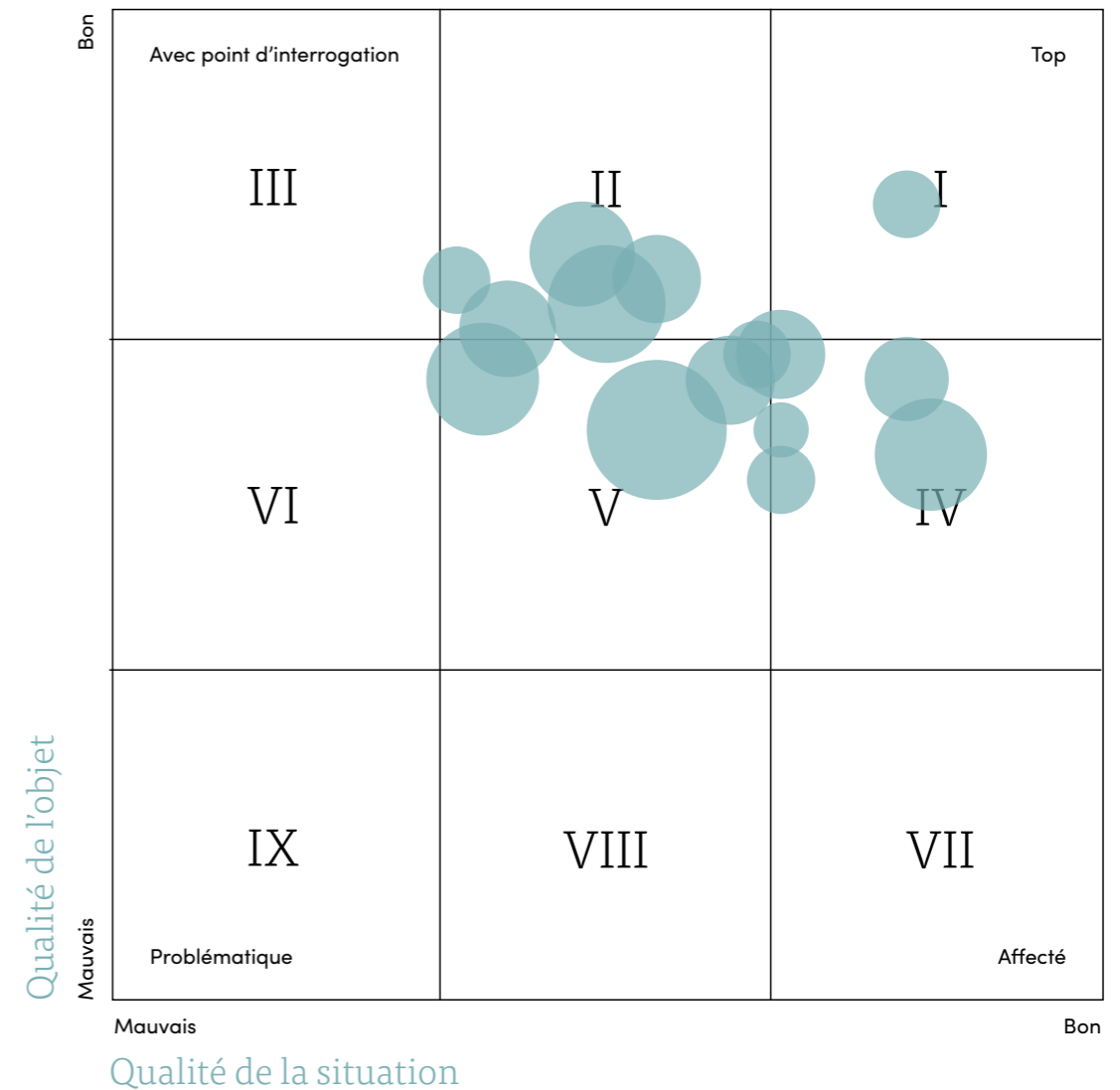
Une diversification équilibrée doit être atteinte par une différenciation des régions, des emplacements et des types d'utilisation.

Les critères de sélection importants pour les investissements sont l'attractivité et l'estimation de l'infrastructure des sites respectifs, leur potentiel ainsi que les perspectives liées aux cycles dominants (marché et objet). Le thème du « logement à un prix abordable » occupe également une place importante dans l'évaluation des biens immobiliers. Ainsi, les loyers REELS actuels (au 31.12.2022) se situent dans un quantile de 51 %, les loyers du marché dans un quantile de 60 %.

Les placements admissibles sont :

- Immeubles d'habitation
- Biens immobiliers à caractère résidentiel (par exemple, logements pour personnes âgées, logements pour étudiants, appartements avec services, immeubles de santé, etc.)
- Biens immobiliers à usage commercial
- Biens immobiliers à usage mixte
- Immeubles avec potentiel de rénovation, de réaffectation ou de développement
- Projets de construction et de développement
- Projets de nouvelles constructions pouvant bénéficier d'une autorisation

Matrice du marché



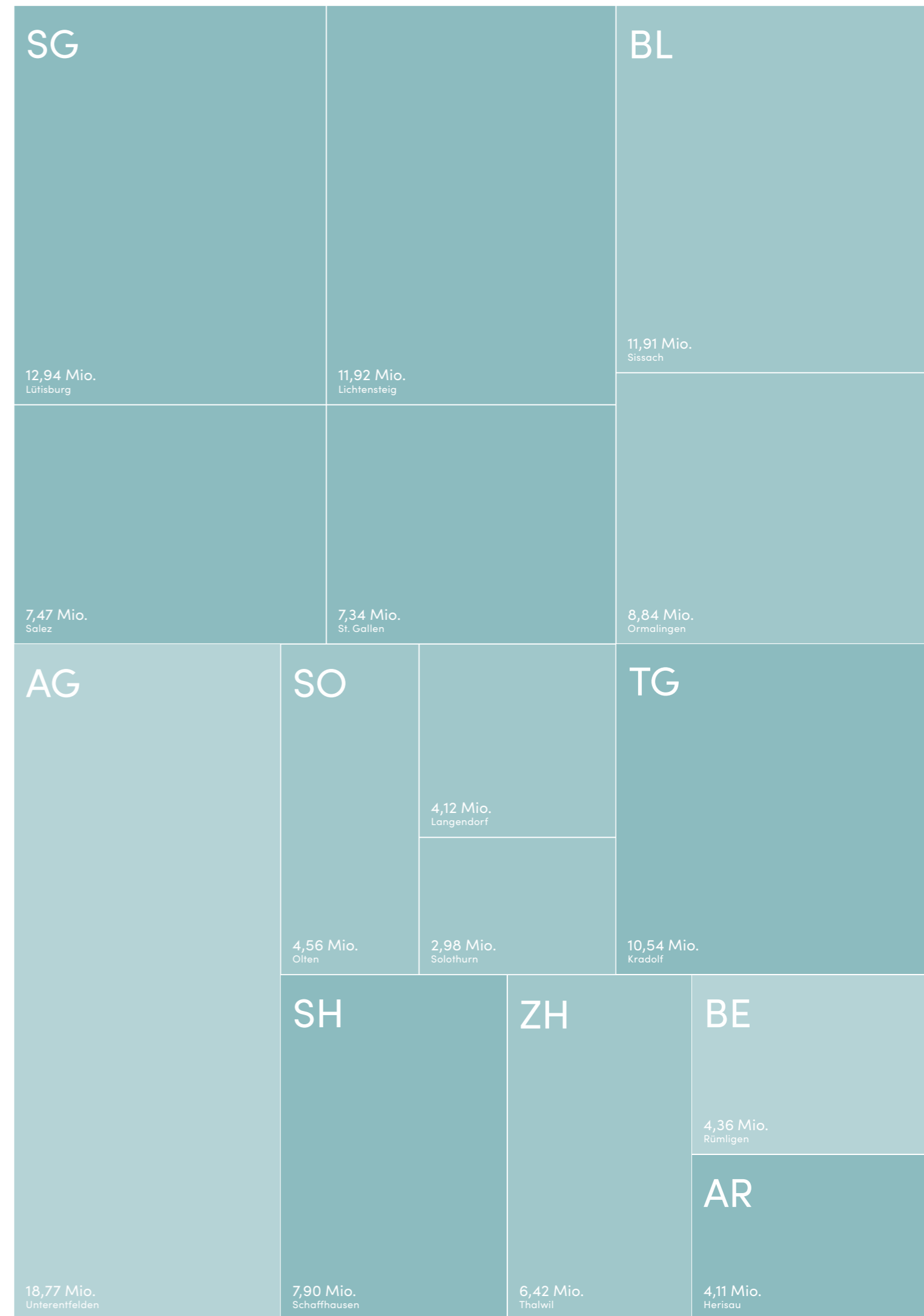
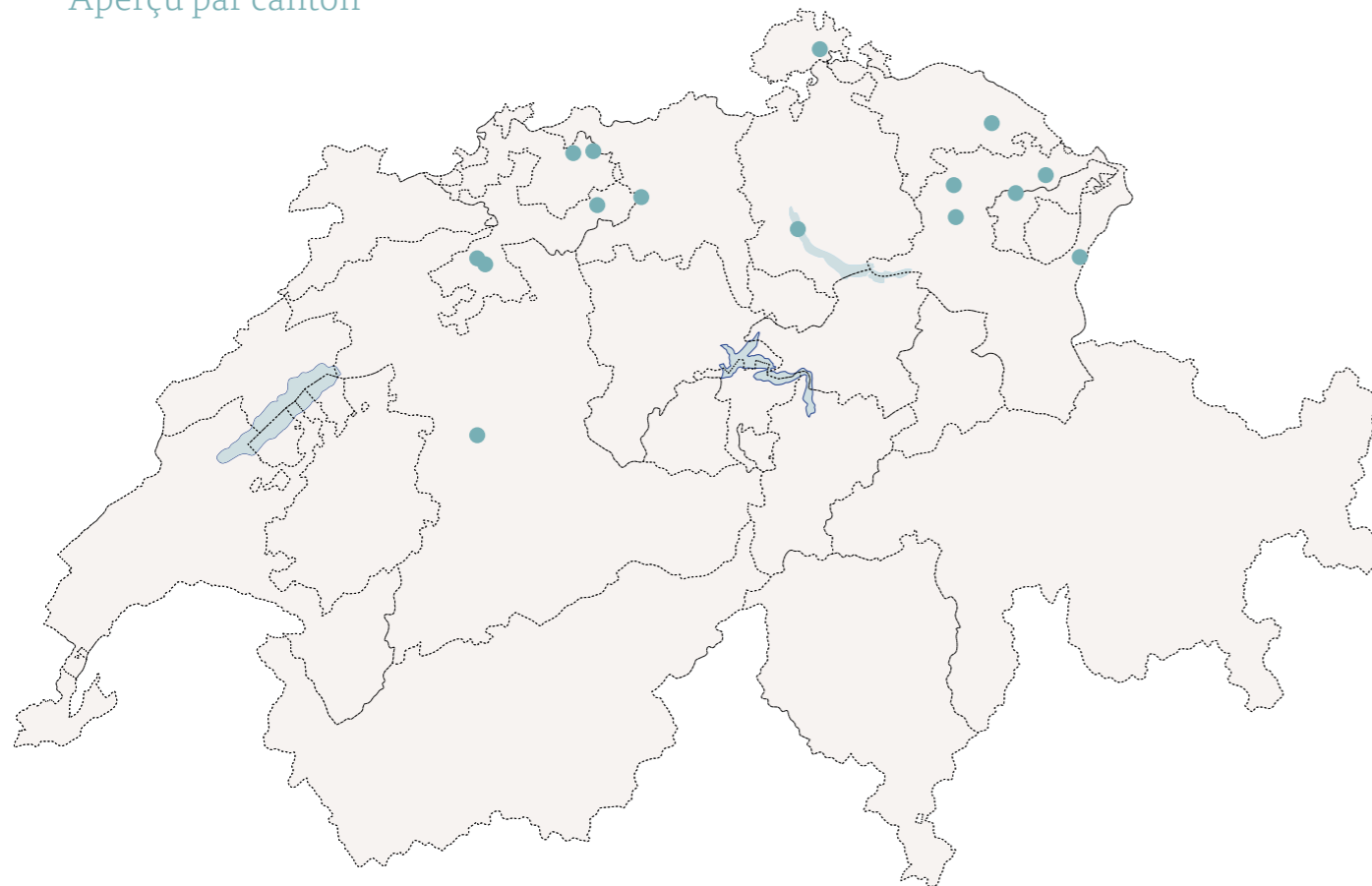
Répartition géographique

Nos objets de placement sont bien diversifiés en Suisse alémanique. Actuellement, pour diverses raisons, nous renonçons à acquérir des objets de placement en Suisse romande. Au cours de l'exercice 2023, le portefeuille immobilier actuel sera complété par deux biens immobiliers au Tessin. Jusqu'à présent, il n'a pas encore été possible d'acquérir des biens immobiliers en Suisse centrale qui répondent à nos exigences. Toutefois, il est réjouissant de constater qu'en dépit d'un marché de l'offre exigeant, divers biens immobiliers intéressants, présentant une bonne substance et un rendement durable, ont pu être acquis en 2022.

Valeur de marché par région

Ce graphique comprend tous les biens immobiliers acquis au cours de l'exercice 2022 ou antérieurement

Aperçu par canton

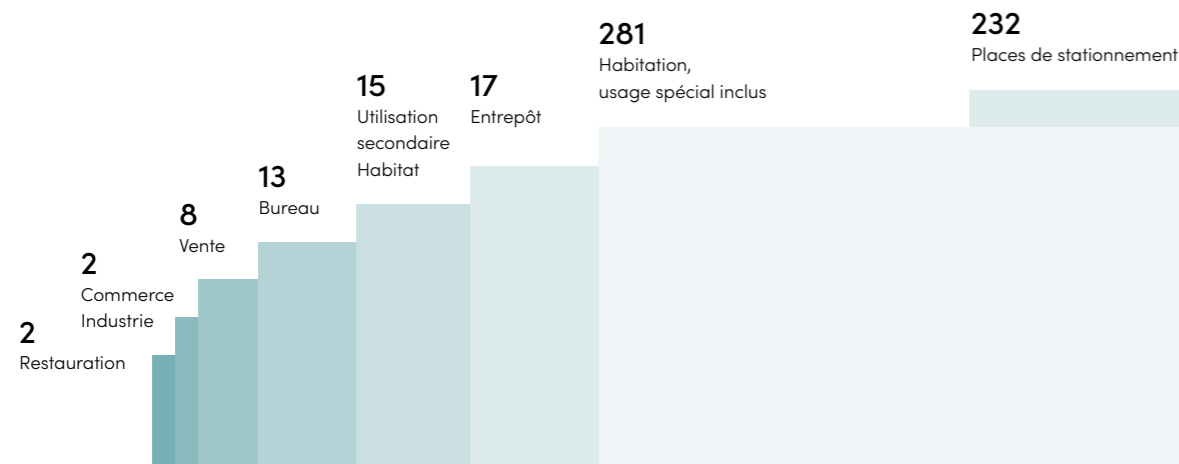


Qualité de l'objet et de la situation

La fondation d'investissement Terra Helvetica attache une grande importance à la qualité des objets et des emplacements dans les agglomérations et les zones résidentielles rurales, qui permettent de se loger à un prix abordable. La pandémie du COVID 19 a mis en évidence le besoin de logements supplémentaires et bon marché dans les zones rurales. Les prix actuellement toujours élevés dans les zones urbaines très demandées font que les rendements visés ne peuvent plus y être atteints. Il faut donc s'attendre à moins d'acquisitions dans de tels endroits. Les immeubles acquis par la fondation d'investissement Terra Helvetica ont pour la plupart entre 2 et 5 ans, 10 ans au maximum, ou sont entièrement rénovés s'ils sont plus anciens. Quelques autres biens immobiliers présentent un potentiel d'assainissement ou de changement d'affectation à moyen terme avec une attente de plus-value.

15 biens immobiliers en Suisse alémanique avec plus de 281 logements.

Miroir d'utilisation

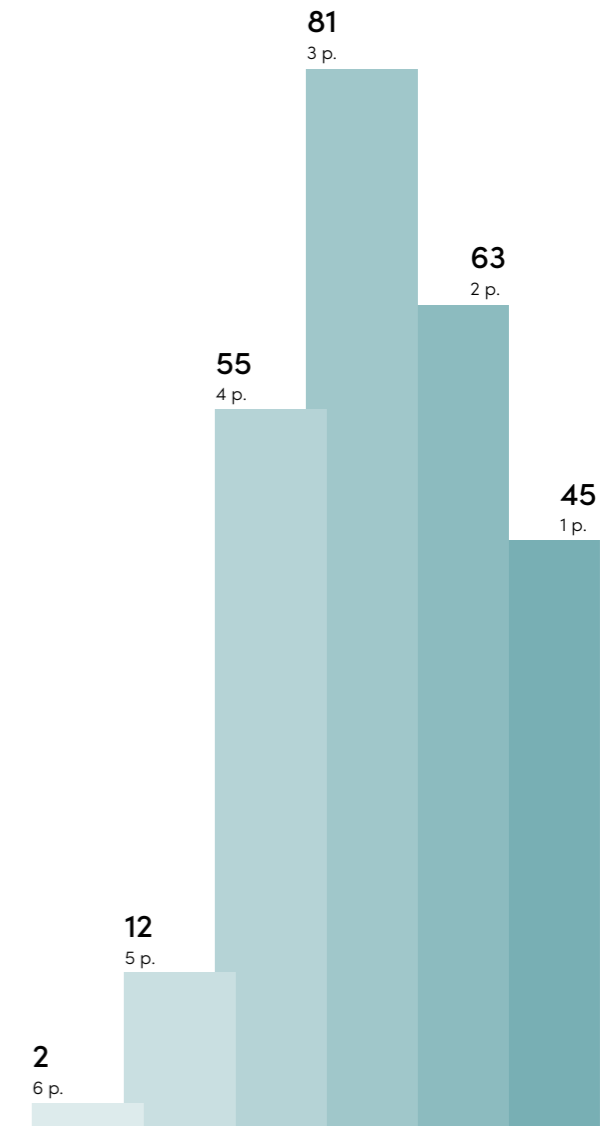


Typologie

Le portefeuille se compose majoritairement d'appartements de 3,5 et 4,5 pièces très demandés ainsi que de 2 pièces pour les personnes seules. Les appartements d'une pièce sont plutôt rares dans les régions rurales. C'est pour cette raison qu'ils ne représentent qu'une petite partie du portefeuille. Les grands appartements de plus de 5 pièces présentent un risque de vacance un peu plus élevé, du fait du montant de leur loyer. Le mix correspond parfaitement à la stratégie de placement. En raison de leur emplacement en agglomération, les immeubles présentent un nombre relativement élevé de surfaces de stationnement.

Taux de vacance

Le taux de vacance sur l'ensemble du portefeuille est de 3,1 % à la date de référence du 31.12.2022. Nous sommes donc dans la fourchette cible réaliste de la gestion de portefeuille. La comparaison avec le marché indique un taux de vacance de 4,5 %. Afin de maintenir le taux de vacance à un bas niveau, il convient de respecter strictement un contrôle prudent du marché des loyers dans le processus d'acquisition.



Répartition des logements selon le nombre de pièces

144

Places de stationnement extérieures

« Se loger à un prix abordable »

En période de crise énergétique et de hausse des taux d'intérêt

Depuis sa création, le groupe de placement « Habitation en Suisse » se concentre sur le « logement à un prix abordable ».

Pourquoi le thème du « logement à un prix abordable » est-il actuellement encore plus actuel que l'année dernière, non seulement en période de Corona, mais aussi en temps de crise énergétique et de hausse des taux d'intérêt ? Depuis sa création en 2020, la fondation d'investissement Terra Helvetica s'est focalisée sur le « logement à un prix abordable » avec son groupe de placement « Habitation en Suisse ». Elle met systématiquement en œuvre cet objectif en investissant dans des immeubles collectifs aux loyers abordables et aux charges maîtrisables.

Notre fondation de placement a vu le jour au début de la pandémie de la Covid-19, dans des conditions très difficiles. Au printemps 2020, il n'y avait pas encore de crise énergétique et de nombreux secteurs de l'économie, excepté par exemple ceux de la gastronomie et de la culture, se portaient à peu près bien. Le manque de logements à un prix abordable dans toutes les grandes villes suisses (surtout Zurich, Genève, Lausanne et Bâle) était et reste un thème récurrent. La crainte de perdre son emploi, liée à la pandémie, n'est plus guère présente en raison du taux de chômage historiquement bas, mais d'autres problèmes ont vu le jour.

Une grande partie de la population vit toujours en location en dehors des centres urbains. Les loyers dans les centres sont très élevés et les taux de vacance atteignent un plancher record. Selon les déclarations de Martin Neff (économiste en chef du groupe Raiffeisen) dans la publication « Immobilien Schweiz - 4T 2022 », la Suisse se dirige vers une pénurie de logements en raison du faible taux de nouvelles constructions.

Malgré la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation de l'inflation, les prix des logements en propriété dans les villes et les agglomérations urbaines n'ont pas baissé et ont même augmenté localement. Le cercle des acheteurs potentiels continue donc de se réduire. Avec les hausses actuelles des taux d'intérêt, cette situation de départ s'amplifie encore, faisant redevenir le logement locatif plus attractif que le logement en propriété. L'augmentation de l'immigration (notamment du fait de la guerre en Ukraine) aggrave la pénurie.

Les prix du gaz et du pétrole ont parfois plus que doublé et les prix de l'électricité ont également augmenté massivement en automne/hiver 2022. La question du « logement à un prix abordable » devient donc cruciale pour les locataires au budget serré. Et ce, parce que les charges augmentent ou ont déjà augmenté de manière significative, même si c'est avec un certain retard. Les surcoûts massifs touchent en premier lieu les locataires d'anciens immeubles mal isolés et dotés de vieux chauffages, plus que les locataires de nouveaux bâtiments. Depuis sa création, la fondation d'investissement Terra Helvetica poursuit une stratégie ne visant que l'acquisition d'immeubles d'habitation neufs ou rénovés, de préférence avec une production d'énergie durable et sans retard de rénovation. Les loyers existants doivent rester supportables malgré d'éventuelles augmentations de coûts. Pour 2023, des augmentations de loyer sont envisagées en raison de possibles hausses du taux d'intérêt de référence.

La durabilité de nos biens immobiliers avec une notation correspondante (SSREI) et l'examen neutre régulier de l'ensemble du parc immobilier sont extrêmement importants pour la fondation de placement. Cela permet d'identifier, de planifier et de réaliser de manière ciblée des investissements de remplacement durables. Cela profite également aux locataires, qui disposent alors d'une alimentation électrique interne, par exemple via une installation solaire, qui permet de réduire les coûts énergétiques et de proposer des logements attrayants.

Les investissements dans de nouveaux projets de construction ne sont réalisés que si la plupart des critères mentionnés sont remplis ou s'ils peuvent être complétés ultérieurement. La plupart des biens immobiliers du groupe de placement « Habitation en Suisse » sont situés en dehors des grandes villes. Par conséquent, un examen précis de la qualité locale, du développement démographique et local ainsi qu'une gestion professionnelle de nos biens immobiliers sont des facteurs de réussite déterminants.

Mentions légales

Coordonnées pour les investisseurs

Terra Helvetica Fondation d'investissement
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
terrahelvetica-anlagestiftung.ch

Johann Candrian, Directeur général
johann.candrian@terrahelvetica-anlagestiftung.ch
+41 58 521 05 50

Christoph Bruhin, Directeur général adjoint / CFO
christoph.bruhin@terrahelvetica-anlagestiftung.ch
+41 58 521 05 59

Design | Réalisation

eufori GmbH
eufori.ch

Impression

Weibel Druck & Design AG
weibel-druck.ch

Crédit photo

Terra Helvetica Fondation d'investissement
Millan Vera via iStock.com (couverture)

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel 2022 de la Terra Helvetica Fondation d'investissement. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel 2022 de la Terra Helvetica Fondation d'investissement. Le présent rapport peut contenir des déclarations prévisionnelles soumises à des incertitudes et à des risques. Le lecteur doit donc être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements réels futurs. Les déclarations prévisionnelles sont des estimations, des hypothèses ou des attentes concernant des développements possibles. Toutes les déclarations relatives à l'avenir sont fondées sur les données dont disposait la Terra Helvetica Fondation d'investissement au moment de la préparation du présent rapport. La Terra Helvetica Fondation d'investissement n'est pas tenue de mettre à jour les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

